

## VERKAVELEN IN VLAANDEREN



# VERKAVELEN IN VLAANDEREN

Van verkavelingsvergunning  
naar omgevingsvergunning

Jan GHYSELS en John TOURY (eds.)

Verkavelen in Vlaanderen. Van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning  
Jan Ghysels en John Toury (eds.)

© 2018 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0741-3  
D/2018/7849/38  
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

# INHOUD

## De verkavelingsvergunning: een inleiding tot het begrip

Jan BOUCKAERT en Guan SCHAIKO .....	1
I. Ten geleide .....	1
II. De verkavelingsvergunningsplicht in historisch perspectief .....	4
A. Stedenbouwwet .....	4
B. Draagwijdte verkavelingsvergunningsplicht .....	6
C. De verkavelingsvergunningsplicht: de constitutieve elementen .....	13
1. Verdeling van een grond .....	14
2. ... in twee of meer onbebouwde kavels .....	17
3. ... om ten minste één van deze kavels te verkopen, te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van deze rechten aan te bieden ... ..	19
4. ... met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt .....	23
D. De verkavelingsvergunningsplicht en groepswoningbouw .....	26
1. Groepswoningbouw: een juridisch begrip .....	27
2. Rechtspraak Raad van State .....	28
3. Gewijzigde rechtspraak van de Raad van State .....	29
4. Bespreking van de arresten van de Raad van State .....	31
a. Appartementsrecht en recht van natrekking .....	32
b. De verkoop van reeds gebouwde woningen is niet verkavelingsvergunningsplichtig .....	34
5. Recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen .....	38
E. De sanctionering van de verkavelingsvergunningsplicht .....	40
1. Strafrechtelijke sanctionering .....	40
2. De exceptie van onwettigheid ex artikel 159 Grondwet .....	42
3. De exceptie van onwettigheid: algemeen .....	42
4. Het gemengd karakter van een verkavelingsvergunning .....	46
5. Bespreking van de arresten van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen .....	52
6. Gevolgen van de arresten .....	55
III. Conclusie .....	58

<b>Eerst herkavelen, dan verkavelen: Over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving</b>	
Marijn VAN DE WEIJER en Wouter BERVOETS . . . . .	61
I. Inleiding . . . . .	61
II. De problematiek en uitdagingen van de Vlaamse verkaveling . . . . .	63
III. Verkavelen: een invloedrijk onderdeel van het historisch ruimtelijk instrumentarium . . . . .	65
IV. Architecturale en stedenbouwkundige kritiek . . . . .	67
V. Kritiek vertalen in de ruimte: compactheid <i>versus</i> verspreiding . . . . .	70
VI. Interventies in de verkavelingen . . . . .	75
A. Interventies op schaal van de woning . . . . .	75
B. Interventies op schaal van de kavel . . . . .	78
C. Interventies op schaal van de wijk of de gemeente . . . . .	81
VII. Instrumenten voor een herverkaveling . . . . .	85
A. Ruimtelijke plannen . . . . .	85
B. Participatieve planningsprocessen . . . . .	86
C. Ruimtelijke uitvoeringsplannen . . . . .	87
D. Planbaten- en planschadeheffing . . . . .	88
E. Aanvullende instrumenten . . . . .	89
VIII. Conclusie: de wisselwerking tussen ontwerppraktijk en juridische kaders . . . . .	90
<b>De vergunningsprocedure</b>	
Filip VAN DIEVOET, Jan GHYSELS en John TOURY . . . . .	93
I. Inleiding . . . . .	93
II. De procedureregels van de VCRO . . . . .	96
A. Inleiding . . . . .	96
B. Aanvraag . . . . .	97
1. Voorwerp van de aanvraag . . . . .	97
2. Samenstelling van het dossier . . . . .	98
a. Samenstelling van het dossier bij een verkavelingsaanvraag . . . . .	98
b. Bijzondere verplichting(en) bij een verkavelingswijziging . . . . .	100
c. Samenstelling van het dossier bij een stedenbouwkundige aanvraag . . . . .	101
d. Medewerking van een architect . . . . .	102
e. Milieueffectrapportage (MER) . . . . .	103
f. Bijzondere verplichtingen in het kader van een regularisatieaanvraag . . . . .	107

3.	Stedenbouwkundig attest en/of projectvergadering . . . . .	107
a.	Algemeen . . . . .	107
b.	Stedenbouwkundig attest . . . . .	108
c.	Projectvergadering . . . . .	109
4.	Indiening van het dossier . . . . .	110
5.	Reguliere en bijzondere procedure . . . . .	110
C.	Behandeling in de reguliere procedure – eerste aanleg . . . . .	112
1.	Bevoegde overheid . . . . .	112
2.	Ontvangst, volledigheid en ontvankelijkheid . . . . .	112
a.	Algemeen . . . . .	112
b.	Sanctie bij een onvolledig of onduidelijk dossier . . . . .	113
3.	Openbaar onderzoek . . . . .	114
a.	Principiële verplichting . . . . .	114
b.	Termijn . . . . .	115
c.	Vormvereisten . . . . .	115
d.	Behandeling bezwaren . . . . .	116
e.	Wijzigingen na het openbaar onderzoek . . . . .	117
4.	Adviesverlening . . . . .	118
a.	Adviesverlenende instanties . . . . .	118
b.	Termijn . . . . .	118
c.	Bijzondere verplichtingen voor niet-ontvoogde gemeenten . . . . .	119
d.	Gevolgen . . . . .	119
5.	Beslissing . . . . .	120
a.	Bevoegde overheid . . . . .	120
b.	Termijn . . . . .	120
c.	Vormvereisten . . . . .	121
d.	Beoordelingscriteria . . . . .	121
e.	Opleggen van lasten en voorwaarden – aanpassen van de plannen . . . . .	122
f.	Fasering van de vergunning . . . . .	123
6.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering (eerste aanleg) . . . . .	124
a.	Kennisgeving . . . . .	124
b.	Bekendmaking door aanplakking . . . . .	124
c.	Uitvoering van de vergunning . . . . .	126
D.	Behandeling in de reguliere procedure – beroep . . . . .	127
1.	Bevoegde overheid . . . . .	127
a.	Uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing . . . . .	127
b.	Intrekking van een vergunning . . . . .	127
c.	<i>De lege ferenda</i> : de omgevingsvergunning . . . . .	128
2.	Aard en draagwijdte van het beroep . . . . .	128
a.	Noodzakelijke tussenstap . . . . .	128
b.	Schorsende werking . . . . .	129

c.	Devolutieve werking .....	130
d.	Wijzigingen in graad van administratief beroep? .....	132
3.	Belanghebbenden .....	133
a.	Algemeen .....	133
b.	Aanvrager .....	133
c.	Derden .....	133
d.	Verenigingen .....	135
e.	Overheidsinstanties .....	135
4.	Beroepstermijn .....	136
5.	Vorm- en inhoudelijke vereisten .....	137
a.	Algemeen .....	137
b.	Indiening per beveiligde zending .....	138
c.	Gelijktijdige bezorging van een afschrift .....	139
d.	Dossiervergoeding .....	141
6.	Verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar .....	141
7.	Aanvullende adviezen .....	143
8.	(Nieuw) openbaar onderzoek .....	144
9.	Hoorprocedure .....	145
10.	Beslissing .....	147
a.	Bevoegde overheid .....	147
b.	Termijn .....	147
c.	Vormvereisten .....	148
d.	Beoordelingscriteria .....	149
e.	Opleggen van lasten en voorwaarden – aanpassen van de plannen .....	149
f.	Fasering van de vergunning .....	149
11.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering (beroep) .....	149
a.	Kennisgeving .....	149
b.	Bekendmaking door aanplakking .....	150
c.	Uitvoering van de vergunning .....	150
E.	Behandeling in de bijzondere procedure .....	151
1.	Voorwerp .....	151
a.	Algemeen .....	151
b.	Handelingen van algemeen belang .....	151
c.	Aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen .....	152
2.	Vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester .....	152
3.	Ontvangst, volledigheid en ontvankelijkheid .....	153
a.	Algemeen .....	153
b.	Onderzoek van de milieueffecten (MER) .....	153
4.	Openbaar onderzoek .....	154



5.	Adviesverlening . . . . .	154
6.	Beslissing . . . . .	155
	a. Bevoegde overheid . . . . .	155
	b. Termijn . . . . .	155
	c. Beoordelingscriteria . . . . .	156
	d. Opleggen van lasten en voorwaarden . . . . .	156
	e. Fasering van de vergunning . . . . .	156
7.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering . . . . .	156
	a. Kennisgeving . . . . .	156
	b. Bekendmaking door aanplakking . . . . .	156
	c. Uitvoering van de vergunning . . . . .	157
8.	Administratief beroep? . . . . .	157
F.	Complexe projecten – geïntegreerde besluitvormings- procedure . . . . .	157
	1. Algemeen . . . . .	157
	2. Verkavelingen? . . . . .	158
G.	Overgangsregeling . . . . .	159
	1. Inleiding . . . . .	159
	2. Ontvoogding van gemeenten . . . . .	159
	3. Temporele overgangsregeling . . . . .	160
	a. VCRO . . . . .	160
	b. Decreet betreffende de omgevingsvergunning . . . . .	160
H.	Rechtsbescherming . . . . .	161
	1. Raad voor Vergunningsbetwistingen . . . . .	161
	2. Raad van State . . . . .	161
	3. Burgerlijke hoven en rechtbanken . . . . .	162
III.	De procedureregels van het Omgevingsvergunningsdecreet . . . . .	162
A.	Inleiding . . . . .	162
	1. Vergunningsplicht . . . . .	162
	2. Verkavelen voor andere functies dan woningbouw . . . . .	163
	3. Begripwijziging . . . . .	163
	4. De splitsing . . . . .	164
	5. Het wettelijk kader . . . . .	164
B.	De aanvraag . . . . .	166
	1. Het voorwerp van de aanvraag . . . . .	166
	2. Samenstelling van de aanvraag . . . . .	167
	3. Indiening van het aanvraagdossier . . . . .	168
	4. Dossiertsaks . . . . .	169
	5. Milieueffectenrapport . . . . .	170
C.	Projectvergadering . . . . .	171
D.	Behandeling in eerste aanleg . . . . .	172
	1. Algemeen: de gewone en de vereenvoudigde vergun- ningsprocedure . . . . .	172

2.	De gewone vergunningsprocedure in eerste aanleg . . . . .	175
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid . . . . .	175
b.	Openbaar onderzoek . . . . .	176
c.	Adviezen . . . . .	177
d.	Beslissing over de zaak van de wegen . . . . .	182
e.	Verslag . . . . .	183
f.	Besluit, bekendmaking en rechtsgevolgen . . . . .	183
3.	De vereenvoudigde procedure in eerste aanleg . . . . .	185
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid . . . . .	185
b.	Openbaar onderzoek . . . . .	185
c.	Adviezen . . . . .	185
d.	Beslissing over de zaak van de wegen . . . . .	186
e.	Verslag . . . . .	186
f.	Mogelijkheid tot het aanbrenge van wijzigingen . . . . .	186
g.	Besluit, bekendmaking en rechtsgevolgen . . . . .	187
E.	De behandeling in laatste administratieve aanleg . . . . .	188
1.	Wie kan administratief beroep instellen? . . . . .	188
2.	De beroepsinstanties en hun beoordelingsbevoegdheid. . . . .	189
3.	De beroepstermijn. . . . .	189
4.	Hoe wordt het beroep ingesteld? . . . . .	189
a.	Vorm. . . . .	189
b.	Verplichte mededeling van het beroep . . . . .	190
c.	Gegevens beroepschrift en bewijsstukken . . . . .	190
d.	Vraag om gehoord te worden . . . . .	190
e.	Dossier taks . . . . .	191
5.	De rechtsgevolgen van het instellen van een beroep . . . . .	191
6.	Onderzoek van het beroep. . . . .	191
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid en gevolg . . . . .	191
b.	Onderzoek van het project in hoger beroep . . . . .	192
c.	Wijzigen van de aanvraag in hoger beroep . . . . .	193
d.	Besluit in hoger beroep . . . . .	194
F.	Administratieve lus . . . . .	195
G.	Het bijstellen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden . . . . .	196
H.	Regularisatievergunning . . . . .	197
	Bijlagen . . . . .	198

**Lasten bij verkavelingsvergunningen**

	Jan BELEYN, Gilles DEWULF en Elias GITS .....	233
I.	Inleiding .....	233
II.	Stedenbouwkundige lasten in vraag en antwoord .....	235
	A. Wat zijn lasten? .....	235
	B. In wat verschillen lasten van voorwaarden? .....	241
	C. Wat kan nu als last opgelegd worden? .....	245
	D. Kunnen de opgelegde lasten na vergunningverlening nog eenzijdig gewijzigd worden? .....	250
	E. Wanneer is de last (kennelijk) (on)redelijk? .....	251
	F. Moeten er nog andere voorwaarden in acht genomen worden bij het opleggen van lasten? .....	254
	G. Wie kan lasten opleggen? .....	255
	H. Wie moet de lasten uitvoeren? .....	256
	I. Kunnen nog sociale lasten opgelegd worden? .....	256
	J. Kunnen lasten gefaseerd worden? .....	261
	K. Moet omtrent de lasten een openbaar onderzoek georganiseerd worden? .....	262
	L. Beroep tegen lasten? .....	262
	M. Lasten en verordeningen? .....	267
	N. Hoe worden lasten gehandhaafd? .....	268
	O. Wat bij overdracht van de verkavelingsvergunning? .....	272
	P. Hoe worden lasten fiscaal behandeld? .....	273
	Q. Kan het niet willen aanvaarden van een last een weigerings- motief zijn om de vergunning te verlenen? .....	273
III.	Conclusies en kritische beschouwingen / vragen. ....	274

**Verval van verkavelingsvergunningen**

	Pierrot T'KINDT. ....	283
I.	Inleidende schets van het ontstaan en de evolutie van de regel- geving .....	283
II.	De basisregeling .....	290
	A. De hoofdindeling .....	290
	B. De omvang en de berekening van de termijnen .....	292
	C. De schorsing van de termijnen .....	306
	D. De stuiting van de termijnen .....	313
	E. De totstandkoming en de vaststelling van het verval, en de daarbij beschikbare rechtsbescherming .....	343
	F. De omvang van het verval. ....	346
	G. De rechtsgevolgen van het verval. ....	355
	H. De relativiteit van het verval. ....	360

III.	De overgangsregelingen . . . . .	368
A.	Algemeen . . . . .	368
B.	De verkavelingsakkoorden uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 . . .	369
C.	De verkavelingsvergunningen uit de periode voorafgaand aan de invoering van het verval van die vergunningen bij de wijzigingswet van 22 december 1970 (de oudste verkavelingsvergunningen) . . . . .	373
D.	De Verkavelingsvergunningen uit de periode vanaf de invoering van het verval van die vergunningen bij de Wijzigingswet van 22 december 1970 tot de inwerkingtreding van de verruimde regeling van het verval bij het DRO van 18 mei 1999 . . . . .	387
E.	De voorwaardelijke historische (afwijking van de uitsluiting van de) vervalverhinderende werking van de verkoop van de verkaveling in haar geheel . . . . .	389
F.	De relativiteit van het verval in het overgangsrecht . . . . .	404
IV.	Besluit . . . . .	414
<b>Wegenisaanleg: de ‘zaak van de wegen’</b>		
	Jürgen DE STAERCKE . . . . .	421
I.	Inleiding . . . . .	421
II.	“Zaak van de wegen”: draagwijdte . . . . .	422
A.	De zaak van de wegen binnen de bevoegdheid van de gemeente(raad) . . . . .	422
1.	De beslissing over de zaak van de wegen binnen de ruimere bevoegdheid van de gemeente(raad) . . . . .	422
2.	De beslissing over de zaak van de wegen binnen het ruimere wegenrecht . . . . .	425
a.	Openbare versus private wegen . . . . .	425
b.	Gewone gemeentewegen versus buurtwegen . . . . .	432
c.	Andere categorieën van wegen . . . . .	436
B.	Beslissing over de zaak van de wegen bij aanleg van nieuwe wegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen, evenals uitrusting van gemeentewegen . . . . .	437
1.	Algemeen . . . . .	437
2.	Aanleg van nieuwe gemeentewegen . . . . .	438
3.	Uitrusting van gemeentewegen . . . . .	439
C.	Beslissing over de zaak van de wegen: beoordelingselementen . .	442
1.	Algemeen . . . . .	442
2.	Beslissing over de zaak van de wegen vs. politiebesluiten . . .	444
3.	Beslissing over de zaak van de wegen vs. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening . . . . .	448

III.	Enkele procedurele aspecten . . . . .	455
A.	De zaak van de wegen: beperkt tot verkavelingsvergunningen in de reguliere procedure? . . . . .	455
B.	Voorwaardelijke gemeenteraadsbeslissingen over de zaak van de wegen en voorwaardelijke vergunningsbeslissingen . . . . .	457
C.	De beslissing over de zaak van de wegen als aanvechtbare beslissing . . . . .	459
D.	‘Het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend’ . . . . .	464
E.	Een nieuwe vergunningsaanvraag vereist een nieuwe gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen . . . . .	467
IV.	Besluit . . . . .	467

### Informatieverplichtingen

	Veerle TOLLENAERE en Olivier COOPMAN . . . . .	469
I.	Inleiding . . . . .	469
II.	Informatieverplichtingen van het bestuur . . . . .	470
A.	Algemeen . . . . .	470
B.	De algemene informatieverplichting op grond van de regelgeving inzake de openbaarheid van bestuur . . . . .	470
C.	De specifieke informatieverplichting op grond van de VCRO . . . . .	473
D.	Behoorlijke informatieplicht van de overheid . . . . .	478
III.	Informatieverplichtingen op grond van hoofdstuk II van titel V van de VCRO: Algemeen . . . . .	480
A.	Temporeel toepassingsgebied . . . . .	480
B.	Doel van de informatieplicht . . . . .	481
IV.	Informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar . . . . .	482
A.	<i>Ratione personae</i> . . . . .	482
B.	<i>Ratione materiae</i> . . . . .	484
C.	Omvang van de verplichting . . . . .	489
V.	Informatieverplichtingen van algemene aard . . . . .	491
A.	Informatieverplichting bij onderhandse akten – overeenkomsten . . . . .	492
B.	Informatieverplichting bij publiciteit . . . . .	496
C.	Gemeenrechtelijke informatieplicht . . . . .	498
VI.	Sancties . . . . .	499
A.	Strafrechtelijke sanctionering . . . . .	499
B.	Privaatrechtelijke sancties . . . . .	499

<b>Notariële aspecten van de verkavelingsvergunning</b>	
Katrien KEMPE.....	505
I. Het burgerrechtelijk karakter van de verkavelingsvergunning.....	505
II. De verkavelingsakte.....	509
A. Verplichting tot opmaak.....	509
B. Voorafgaande specifieke formaliteiten naar aanleiding van het verlijden van de verkavelingsakte.....	510
1. Beschikken over een uitvoerbare en definitieve verkavelingsvergunning.....	510
a. De verkavelingsvergunning wordt afgeleverd in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen.....	510
b. De vergunning wordt afgeleverd in tweede aanleg door de bestendige deputatie.....	511
2. Attest dat de voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of de nodige waarborgen zijn gesteld.....	512
3. Voorafgaande neerlegging van een afbakeningsplan en aanvraag tot identificatie van nieuwe kadastrale percelen....	513
4. Overige.....	516
C. Inhoud en bijlagen van de verkavelingsakte.....	516
1. Partijen.....	516
2. Beschrijving van het onroerend goed en de loten.....	517
3. Lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning....	517
4. Instemming voor wijzigingen aan de verkavelingsvergunning.....	518
5. Vermeldingen opgelegd door de Hypotheekwet.....	519
6. Bijlagen.....	519
III. Wijzigende verkavelingsakte.....	519
IV. De notariële akte houdende verkoop van kavels uit een vergunde niet-ervallen verkaveling.....	521
A. Opschortende voorwaarde.....	521
B. Tijdstip waarop een perceel in een verkaveling kan worden verkocht.....	523
1. Verkavelingsakte.....	523
2. Niet-ervallen verkaveling.....	524
C. Verplichte vermeldingen.....	524
D. Formaliteiten na de akte.....	524

**Aansprakelijkheid voor het afleveren en weigeren van een verkavelingsvergunning**

Thomas EYSKENS .....	525
I. Enkele algemeenheden inzake aansprakelijkheid en verkavelingsvergunningen .....	526
A. De obligatoire en de facultatieve verkavelingsvergunning .....	526
B. Het hybride rechtskarakter van de verkavelingsvergunning .....	530
II. Foutaansprakelijkheid .....	536
A. Een onwettige beslissing en het foutbegrip .....	536
1. De onwettigheid vastgesteld door de bestuursrechter en de fout .....	537
2. De onwettigheid vastgesteld met toepassing van artikel 159 van de Grondwet .....	543
B. Overheidsaansprakelijkheid wegens onwettige weigeringsbeslissing .....	546
C. Aansprakelijkheid wegens een onwettige verkavelingsvergunning .....	550
1. Standpunten in de rechtsleer .....	550
2. Richtlijnen voor de praktijk .....	555

